

**JBI Invest A/S**

**CVR-nummer 26 83 19 97**

**Årsrapport 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2014



Hans Kurt Søndergaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

JBI Invest A/S  
Industrivej 24  
8963 Auning

CVR-nummer: 26 83 19 97  
Regnskabsperiode: 1. januar 2013 - 31. december 2013

### Bestyrelse

Hans Kurt Søndergaard  
Jørgen Birch  
Hanne Birch

### Direktion

Jørgen Birch

### Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:  
Camo A/S, Industrivej 24, 8963 Auning

### Tilknyttede virksomheder

Camo A/S, Industrivej 24, 8963 Auning  
Camo Leathers A/S, Industrivej 24, 8963 Auning

### Pengeinstitut

Nordea

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for JBI Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, 23. maj 2014

~~Direktionen:~~



Jørgen Birch

Bestyrelsen:



Hans Kurt Søndergaard  
Formand



Jørgen Birch



Hanne Birch

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i JBI Invest A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JBI Invest A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

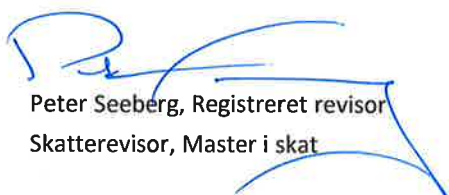
### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, 23. maj 2014

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab



Peter Seeberg, Registreret revisor  
Skatterevisor, Master i skat

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets resultat 2013 er påvirket af aftalt reduktion 2013 af huslejebetaling fra lejer. Nedsættelsen skete alene i 2013 og i 2014 er huslejeindtægten på sædvanligt niveau.

Årets udvikling og resultat anses af den årsag for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Ændringer af regnskabsmæssige skøn

Anvendt regnskabsmæssige skøn er ændret på følgende områder:

Folketinget har den 27. juni 2013 vedtaget Vækstplan DK, hvori selskabsskatten nedsættes gradvist til 24,5% i 2014, 23,5% i 2015 og 22% i 2016 og herefter. Hensættelse til udskudt skat er målt og indregnet til den skatteprocent hvor de forventes realiseret. Den beløbsmæssige effekt heraf udgør TDKK 65.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I beregningsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Investeringsejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsejendommen med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser

Gæld i ejendom måles til dagsværdi

Gæld i øvrigt måles til amortiseret værdi svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

For selskabets ejendom er den udskudte skat dog beregnet på grundlag af skattemæssigt genvundne afskrivninger tillagt en ejendomsavance beregnet med udgangspunkt i ejendommens bogførte værdi.

		2013	2012
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	Lejeindtægter	327.450	645
	Skat og forsikringer	-23.648	-23
	Andre eksterne omkostninger	-28.372	-34
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>275.430</b>	<b>587</b>
	Dagsværdiregulering, investeringsejendom	35	-3
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>275.465</b>	<b>584</b>
1	Finansielle omkostninger	-190.203	-252
	<b>Resultat før skat</b>	<b>85.262</b>	<b>332</b>
2	Skat af årets resultat	44.033	-84
	<b>Årets resultat</b>	<b>129.295</b>	<b>248</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat primo	697.748	450
	Årets resultat	129.295	248
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>827.043</b>	<b>698</b>
	Overført resultat ultimo	827.043	698
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>827.043</b>	<b>698</b>

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	6.596.705	6.597
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.596.705</b>	<b>6.597</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.596.705</b>	<b>6.597</b>
	Andre tilgodehavender	965	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>965</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>965</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.597.670</b>	<b>6.597</b>

		2013	2012
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	827.043	698
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.327.043</b>	<b>1.198</b>
	Hensættelser til udskudt skat	361.170	405
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>361.170</b>	<b>405</b>
	Kreditinstitutter	4.073.333	4.377
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.073.333</b>	<b>4.377</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	300.100	295
	Kreditinstitutter	61.484	104
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.500	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	9
	Gæld til tilknyttede virksomheder	460.041	115
	Anden gæld	0	94
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>836.124</b>	<b>617</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.270.627</b>	<b>5.399</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.597.670</b>	<b>6.597</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2013	2012
	DKK	1.000 DKK

**1 Finansielle omkostninger**

Renter tilknyttede virksomheder	9.151	12
Andre finansielle omkostninger	181.052	240
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>190.203</b>	<b>252</b>

**2 Skat af årets resultat**

Regulering af udskudt skat	21.307	84
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	-65.340	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-44.033</b>	<b>84</b>

**3 Egenkapital**

	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	500	698	1.198
Årets resultat	0	129	129
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>827</b>	<b>1.327</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.842.744	3.180
------------------------------------------------------	-----------	-------

**5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Kredit er der tinglyst pantebrev i ejendommen med nominal DKK 2.888.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nominal DKK 2.300.000.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 6.596.705.